

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 10 SETTEMBRE 2018

(proposta dalla G.C. 24 luglio 2018)

Sessione Ordinaria

Convocato il Consiglio nelle prescritte forme sono intervenuti nell'aula consiliare del Palazzo Civico, oltre al Presidente VERSACI Fabio e alla Sindaca APPENDINO Chiara, le Consiglieri ed i Consiglieri:

ALBANO Daniela	FORNARI Antonio	MORANO Alberto
AMORE Monica	GIACOSA Chiara	NAPOLI Osvaldo
ARTESIO Eleonora	GIOVARA Massimo	PAOLI Maura
AZZARÀ Barbara	GOSETTO Fabio	POLLICINO Marina
BUCCOLO Giovanna	GRIPPO Maria Grazia	RICCA Fabrizio
CANALIS Monica	IARIA Antonino	ROSSO Roberto
CARRETTA Domenico	IMBESI Serena	RUSSI Andrea
CARRETTO Damiano	LAVOLTA Enzo	SGANGA Valentina
CHESSA Marco	LO RUSSO Stefano	SICARI Francesco
CURATELLA Cataldo	MAGLIANO Silvio	TEVERE Carlotta
FERRERO Viviana	MALANCA Roberto	TISI Elide
FOGLIETTA Chiara	MENSIO Federico	TRESSO Francesco

In totale, con il Presidente e la Sindaca, n. 38 presenti, nonché gli Assessori e le Assessore:  
GIUSTA Marco - LAPIETRA Maria - LEON Francesca Paola - MONTANARI Guido -  
PISANO Paola - ROLANDO Sergio - SACCO Alberto - SCHELLINO Sonia - UNIA Alberto.

Risultano assenti i Consiglieri e la Consigliera: FASSINO Piero - LUBATTI Claudio -  
MONTALBANO Deborah.

Con la partecipazione del Segretario Generale PENASSO dr. Mauro.

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE. APPROVAZIONE ALIENAZIONE  
MEDIANTE ASTA PUBBLICA.

Proposta dell'Assessore Rolando, comprensiva dell'emendamento approvato nella presente seduta.

Secondo i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e pubblicati sul sito istituzionale dell'Agenzia delle Entrate, il mercato nazionale delle abitazioni ha fatto registrare, negli ultimi tre mesi del 2017, l'undicesimo trimestre consecutivo di crescita in termini di volumi delle compravendite, con un tasso tendenziale del +6,3%, mentre i volumi di compravendite relativi agli immobili del settore terziario-commerciale (che comprende uffici, istituti di credito, negozi, edifici commerciali, autorimesse) risultano in crescita con un tasso tendenziale (+9,2%) quasi doppio rispetto a quello registrato nel trimestre precedente (+5,2%).

La cartina di tornasole di tale fenomeno è stata rappresentata per l'Amministrazione dalla performance particolarmente positiva riportata dal procedimento di alienazione di cui all'asta pubblica n. 36/2018 - nella quale, a fronte di n. 15 lotti proposti in vendita (tra appartamenti, terreni, locali commerciali e compendi immobiliari, per un valore complessivo posto a base d'asta di Euro 2.519.594,00) ben 9 lotti sono stati aggiudicati, per un controvalore complessivo di Euro 1.535.065,00.

È quindi intenzione dell'Amministrazione insistere sul versante dell'incremento delle entrate straordinarie, discendenti anche dalle dismissioni immobiliari, come programmato in sede di Piano Straordinario di Alienazione quadriennio 2018-2021 approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 30 ottobre 2017 (mecc. 2017 03968/131) e confermato nel Piano Dismissioni 2017-2019 approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 18 dicembre 2017 (mecc. 2017 03947/024) di ratifica della deliberazione assunta in via d'urgenza dalla Giunta Comunale in data 30 novembre 2017.

In tale ottica si è pertanto provveduto ad individuare un ulteriore gruppo di immobili comunali non strumentali rispetto all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente, la cui dismissione appare opportuna al fine del raggiungimento dello scopo di cui si è detto. Tali immobili si affiancano a quelli per i quali precedenti procedure di asta non hanno avuto l'esito sperato.

Con il presente provvedimento si intende pertanto approvare la vendita all'incanto dei beni di cui all'allegato elenco (Allegato 1), dando atto che per i lotti 9 (alloggio sito in corso Orbassano), 11 (box sito in lungo Dora Napoli) e 12 (edificio di via Pessinetto) disertati a seguito di due o più precedenti incanti, tenuto conto della tipologia, del contesto territoriale e delle concernenti specificità, appare opportuno operare, in conformità a quanto previsto dall'articolo 6, comma 4, della Legge 24 dicembre 1908, n. 783, un ribasso del relativo prezzo a base d'asta del 10%. Tale abbattimento ha reso, altresì, necessario adeguare il Piano Dismissioni, nella versione allegata al provvedimento di assestamento di cui all'articolo 174 comma 8 del TUEL, poiché i prezzi ivi indicati non riportavano il relativo ribasso.

Si precisa che per quanto attiene all'unità commerciale indicata quale Lotto 4 nell'unito elenco, la stessa è identificata quale subalterno 5 del foglio 1280 particella 85 e non quale

subalterno 4, come erroneamente indicato nel Piano Dismissioni 2018-2020. Anche di tale modifica si è tenuto conto nel Piano Dismissioni 2018-2020 allegato al provvedimento di assestamento succitato.

Alla prima integrazione utile del Piano dismissioni 2018-2020 occorrerà, invece, procedere all'aggiornamento del valore del Lotto 4, in quanto lo stesso differisce da quello ivi indicato. Resta inteso che la stipulazione dell'atto di trasferimento si intenderà subordinata a tale variazione.

Per quanto concerne le unità commerciali occupate, si conferma il riconoscimento del diritto di prelazione all'inquilino sul prezzo di aggiudicazione, come disposto ex lege. Tale diritto, che ai sensi dell'articolo 38 della Legge 392/1978 e s.m.i. spetta ai conduttori di immobili ad uso commerciale, potrà essere esercitato dai medesimi purché risultino titolari di regolare contratto e non siano morosi alla data di esercizio del diritto di prelazione.

Poiché il diritto in argomento presuppone l'esistenza di un rapporto trilaterale, tra l'Amministrazione venditrice, il terzo aggiudicatario ed il conduttore, titolare del suddetto diritto, lo stesso potrà essere esercitato dai locatari esclusivamente nell'ipotesi in cui il lotto sia oggetto di aggiudicazione a terzi. Nessun diritto di prelazione spetterà ai conduttori di unità dichiarate deserte.

Quest'ultima condizione si applica anche agli eventuali conduttori di fondi agricoli confinanti con il Lotto 7.

Per quanto attiene alla verifica di interesse culturale ex D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., in relazione agli immobili che sono stati o che verranno dichiarati di interesse culturale, sino a quando non pervenga l'autorizzazione alla loro alienazione, non si potrà procedere alla stipulazione con l'aggiudicatario del contratto di vendita.

I Lotti 4 e 5 ricadono in area destinata dal vigente P.R.G. a Servizi Pubblici, rispettivamente lettere "a" Attrezzature di interesse comune, "f" Uffici pubblici, "i" Istruzione superiore, "u" Istruzione universitaria (Lotto 4) e lettera "f" Uffici Pubblici (Lotto 5). Per tale ragione si ritiene di non farne oggetto di vendita della proprietà piena, bensì di costituire la proprietà superficiaria novantanovenale.

Relativamente alle unità immobiliari pervenute in proprietà alla Città per effetto dello scioglimento di ex IPAB o ex EE.CC.AA. e conseguentemente gravate dal vincolo di destinazione dell'uso e delle relative rendite a servizi di assistenza sociale, si precisa che il relativo corrispettivo verrà introitato sull'apposito capitolo a ciò dedicato: "Alienazioni immobili Ipab estinte".

In tutti gli altri casi il ricavato dell'alienazione verrà imputato sugli opportuni capitoli, tenendo conto del valore con il quale il bene è iscritto nei registri d'Inventario della Città, delle eventuali plusvalenze e delle disposizioni di cui all'articolo 56 bis, comma 11, del Decreto Legge 21 giugno 2013, n. 69, introdotto dalla Legge di conversione 9 agosto 2013, n. 98, che obbliga gli Enti Locali a devolvere il 10% delle risorse nette derivanti dalle dismissioni del proprio patrimonio originario immobiliare al fondo per l'ammortamento dei titoli di stato, salvo

che una percentuale uguale o maggiore non sia destinata per legge alla riduzione del debito dell'ente proprietario.

Infine, si precisa che l'asta autorizzata dal presente provvedimento sarà esperita, come di consueto, con il sistema delle offerte segrete ai sensi del Regolamento per l'esecuzione della Legge 24 dicembre 1908 n. 783, approvato con Regio Decreto 17 giugno 1909 n. 454, con aggiudicazione a favore del concorrente la cui offerta sia la maggiore e raggiunga almeno il prezzo posto a base di gara.

L'aggiudicazione sarà pronunciata anche in presenza di un solo offerente; in ogni caso l'Amministrazione Comunale si riserva di non aggiudicare a suo insindacabile giudizio; gli atti di trasferimento della proprietà o costituzione del diritto di superficie devono intendersi fuori campo I.V.A..

Si stabilisce, infine, che gli atti di vendita conseguenti alle eventuali aggiudicazioni siano stipulati entro il 21 dicembre 2018.

Tutto ciò premesso,

#### LA GIUNTA COMUNALE

Visto il Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, nel quale, fra l'altro, all'art. 42 sono indicati gli atti rientranti nella competenza dei Consigli Comunali;

Viste le circolari dell'Assessorato al Bilancio, Tributi, Personale e Patrimonio del 30 ottobre 2012 prot. 13884 e del 19 dicembre 2012 prot. 16298;

Rilevato che il presente provvedimento non rientra tra quelli indicati all'articolo 2 delle disposizioni approvate con determinazione n. 59 (mecc. 2012 45155/066) datata 17 dicembre 2012 del Direttore Generale in materia di preventiva valutazione dell'impatto economico delle nuove realizzazioni che comportano futuri oneri, diretti o indiretti, a carico della Città;

Dato atto che i pareri di cui all'articolo 49 del suddetto Testo Unico sono:

favorevole sulla regolarità tecnica;

favorevole sulla regolarità contabile;

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

#### PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE

per le motivazioni indicate in narrativa che qui si richiamano per fare parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e delle decisioni assunte:

- 1) di approvare, secondo le modalità indicate in narrativa, anche mediante distinti esperimenti, la dismissione in proprietà piena/proprietà superficaria degli immobili di proprietà comunale indicati nell'elenco costituente Allegato 1 (all. 1 - n.                   ), alle condizioni tutte previste dal presente provvedimento;

- 2) di dare atto che i prezzi a base d'asta dei Lotti 9, 11 e 12 di cui all'unito elenco sono stati oggetto di decremento in misura pari al 10% in quanto già andati deserti due volte in precedenti esperimenti d'asta (in conformità a quanto previsto dall'articolo 6, comma 4, della Legge 24 dicembre 1908, n. 783);
- 3) di dare mandato agli uffici comunali competenti di predisporre lo schema del bando/dei bandi di gara prevedendo l'inserimento, nell'istanza di partecipazione, degli obblighi disciplinati in narrativa;
- 4) di approvare che gli immobili vengano trasferiti in proprietà piena/proprietà superficiaria, a corpo, non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con le relative accessioni e pertinenze, diritti ed obblighi, servitù attive e passive anche se non dichiarate (da indicarsi nel bando ove note ovvero da costituirsi appositamente), pesi, oneri e vincoli, con l'onere a carico dei singoli aggiudicatari di procedere eventualmente allo sgombero - a propria cura e spese - di macerie, masserizie, rifiuti o comunque materiali e strutture presenti presso gli stessi. La Città non si farà carico di procedere ad alcuna opera occorrente per il recupero degli immobili, né ad alcun intervento di messa a norma e/o in sicurezza degli stessi. Sarà obbligo dell'aggiudicatario provvedere, a proprie cura e spese, agli eventuali interventi di bonifica necessari;
- 5) di demandare a successiva determinazione dirigenziale l'adozione dei conseguenti provvedimenti contabili, tenuto conto che le operazioni immobiliari oggetto del presente provvedimento devono intendersi fuori campo I.V.A.;
- 6) di attestare che il presente provvedimento non rientra nelle disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico, come risulta dal documento allegato (all. 2 - n.       );
- 7) di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

L'ASSESSORE AL BILANCIO, AI TRIBUTI,  
AL PERSONALE, AL PATRIMONIO  
E AL DECENTRAMENTO  
F.to Rolando

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

IL DIRIGENTE AREA PATRIMONIO  
F.to Nota

LA DIRIGENTE SERVIZIO CONTRATTI  
ATTIVI DI MERCATO, ACQUISIZIONI E  
DISMISSIONI IMMOBILIARI  
F.to Iguera

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

per IL DIRETTORE FINANZIARIO  
La Dirigente Delegata  
F.to Gaidano

---

Il Presidente pone in votazione il provvedimento comprensivo degli emendamenti approvati nella presente seduta.

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

procede alla votazione nei modi di regolamento.

Al momento della votazione risultano assenti dall'aula o considerati assenti ai sensi dell'art. 128 comma 2 del Regolamento del Consiglio Comunale:

Artesio Eleonora, Canalis Monica, Carretta Domenico, Grippo Maria Grazia, il Vicepresidente Vicario Lavolta Enzo, Lo Russo Stefano, Magliano Silvio, Morano Alberto, Napoli Osvaldo, Ricca Fabrizio, Tresso Francesco

PRESENTI 27

VOTANTI 26

ASTENUTI 1:

Rosso Roberto

FAVOREVOLI 26:

Albano Daniela, Amore Monica, la Sindaca Appendino Chiara, Azzarà Barbara, Buccolo Giovanna, Carretto Damiano, Chessa Marco, Curatella Cataldo, Ferrero Viviana, Foglietta Chiara, Fornari Antonio, Giacosa Chiara, Giovana Massimo, Gosetto Fabio, Iaria Antonino, la Vicepresidente Imbesi Serena, Malanca Roberto, Mensio Federico, Paoli Maura, Pollicino Marina, Russi Andrea, Sganga Valentina, Sicari Francesco, Tevere Carlotta, Tisi Elide, il Presidente Versaci Fabio

Il Presidente dichiara approvato il provvedimento nel testo quale sopra emendato.

Il Presidente pone in votazione l'immediata eseguibilità del provvedimento.

### IL CONSIGLIO COMUNALE

procede alla votazione nei modi di regolamento, ai sensi di legge.

Al momento della votazione risultano assenti dall'aula o considerati assenti ai sensi dell'art. 128 comma 2 del Regolamento del Consiglio Comunale:

Artesio Eleonora, Canalis Monica, Carretta Domenico, Grippo Maria Grazia, il Vicepresidente Vicario Lavolta Enzo, Lo Russo Stefano, Magliano Silvio, Morano Alberto, Napoli Osvaldo, Ricca Fabrizio, Tresso Francesco

PRESENTI 27

VOTANTI 26

ASTENUTI 1:

Rosso Roberto

FAVOREVOLI 26:

Albano Daniela, Amore Monica, la Sindaca Appendino Chiara, Azzarà Barbara, Buccolo Giovanna, Carretto Damiano, Chessa Marco, Curatella Cataldo, Ferrero Viviana, Foglietta Chiara, Fornari Antonio, Giacosa Chiara, Giovara Massimo, Gosetto Fabio, Iaria Antonino, la Vicepresidente Imbesi Serena, Malanca Roberto, Mensio Federico, Paoli Maura, Pollicino Marina, Russi Andrea, Sganga Valentina, Sicari Francesco, Tevere Carlotta, Tisi Elide, il Presidente Versaci Fabio

Il Presidente dichiara approvata l'immediata eseguibilità del provvedimento.

---

Sono allegati al presente provvedimento i seguenti:

allegato 1 [Testo coordinato con gli emendamenti approvati, ai sensi articolo 44 comma 2 del Regolamento Consiglio Comunale] - allegato 2.

---

In originale firmato:

IL SEGRETARIO

Penasso

IL PRESIDENTE

Versaci

---